



HAKEMUS RAJOITUSASIASSA

Aravarajoituksista vapauttaminen,
aravalaki, asuntotuotantolakiKäyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen,
korkotukilaki (604/2001)Käyttörajoituksista vapauttaminen,
valtioneuvoston asetus (1008/2024)

- ☒ Aravalaina ☐ Omapääoma-avustus
☐ Korkotukilaina ☐ Erityisryhmien investointiavustus
☐ Takauslaina
- ☒ Rajoitukset ovat voimassa 25.4.2041 saakka
Rasitustodistuksen vallintarajoituksen asianumero

Hakija (kohteen omistajayhteisö) Kiinteistö Oy M2-Kodit		Y-tunnus 1839043-0
Osoite Maistraatinportti 1	Postinumero ja postitoimipaikka 00240 Helsinki	Sähköpostiosoite asiakaspalvelu@ysaatio.fi
Asianhoitaja Juha Niskanen	Puhelinnumero 0405312155	Y-tunnus
Osoite PL 322	Postinumero ja postitoimipaikka 00241 Helsinki	Sähköpostiosoite juha.niskanen@ysaatio.fi
☒ Annan suostumukseni sähköiseen tiedoksiantoon ilmoittamaani sähköpostiosoitteeseen ilman erillistä päätöksen postitusta		

KOHDE

Kohteen nimi (kiinteistöosakeyhtiö / asunto-osakeyhtiö) Hämeenojankatu 2		Y-tunnus	Kunta Salo	
Kohteen osoite Hämeenojankatu 2		Rakennusten lkm 1	Valmistumisvuosi 1974	
Kiinteistötunnus 734-6-54-1		Vuokraoikeuden laitostunnus		
Rakennusten Väestötietojärjestelmän mukaiset pysyvät rakennustunnukset (VTJ-PRT) 101275430B				
Tontin hallintamuoto ☐ Vuokratontti ☒ Omistustontti ☐ Kaavamuutos vireillä				
Asuntojen lukumäärä yhteensä	Pinta-ala yhteensä	Yli 2 kk tyhjinä olleiden as. lkm	Tämänhetkinen käyttöaste %	Vuoden (viimeisen 12 kk) keskikäyttöaste %
30	1959	1	97,0	96,3

KOHTEEN JÄLJELLÄ OLEVA LAINA JA SAADUT VALTION AVUSTUKSET

aravalaina 0,00	omapääoma-avustus
korkotukilaina	erityisryhmien investointiavustus
valtioneuvoston asetuslaina	

HAETAAN VAPAUTTAMISTA

☒ Kaikille kohteen rakennuksille	☐ Osalle kohteen rakennuksista *	☐ Kaikille kohteen osakkeille *	☐ Tietyille kohteen osakkeille * (* liitteeksi osakeluettelo)
---	--	---	---

*** TIEDOT VAPAUTETTAVISTA OSAKKEISTA JA RAKENNUKSISTA**

Vapautettavat osakkeet nrot	Vapautettavat osakkeet kpl yhteensä	Vapautettavat huoneistot
Vapautettavat rakennukset, rakennustunnukset (VTJ-PRT)		Vapautettavat asunnot, lukumäärä

KOHTEEN KUNTO

☐ Normaali kunto	☐ Peruskorjattu	☐ Asunto/ rakennus pitkäaikaisesti tyhjiillään	☐ Asunto/ rakennus tuhoutunut
☐ Huono kunto	☒ Peruskorjauksen tarpeessa	☒ Kohde ei vastaa nykyisiä vaatimuksia	☐ Kosteusvauriot / homevauriot
Kohteen PTS:n mukaiset tulevien korjausten kustannukset, yhteensä eur 4.401.000,00			

ASUNTOJEN ENSISIJAINEN KÄYTTÖ JATKOSSA

☐ Myynti omistusasunnoiksi	☒ Myynti vuokratyöön	☐ Myynti muuhun tarkoitukseen	☐ Säilyy omistajan vuokratyössä
---	--	--	--

ASUKKAIDEN ASUMISJÄRJESTELYT JATKOSSA

☒ Nykyinen vuokrasuhde jatkuu	☐ Tarjotaan asuntoa muista kohteista	☐ Kunta järjestää asunnot	☐ Tarjotaan vuokralaisille omistusasunnoiksi
---	---	--	---

ASUNTOMARKKINATILANNE JA HAKIJAN TALOUDELLINEN TILANNE

☐ Väestöltään vähenevä alue	☒ Vuokra-asuntojen ylitarjonta	☒ Hakijalla on taloudellisia vaikeuksia
Hakijan jäljellä olevat lainat ja käyttöaste		
Aravalainat ja korkotukilainat, eur 518.082.022,00 Muut lainat, eur 193.112.542	Tämänhetkinen yhteisön käyttöaste % 90,8	Yli 2 kk tyhjinä olleiden asuntojen lukumäärä 1032

HAKEMUKSEN PERUSTELUT

Perustelut ovat hakemuksen tärkein osa. Avaa omin sanoin seikat, jotka liittyvät asuntomarkkinatilanteeseen, kohteen kuntoon sekä asukkaiden aseman turvaamiseen. Jos hakemukseen varattu tila ei ole riittävä, lisätiedot voi esittää erillisellä liitteellä.

Y-Säätiö sr. konserniin kuuluva Kiinteistö Oy M2-Kodit omistaa Salossa 114 kohtuuhintaista vuokra-asuntoja ja lisäksi Y-Säätiö sr. omistaa 32 erityisryhmille tarkoitettua vuokra-asuntoja.

M2-Kodit on ostanut Hämeenojankatu 2 osana laajempaa kiinteistökauppaa VVO Asunnot Oy:ltä (nykyinen Kojamo Oyj) vuonna 2016. Kohteen käyttöaste on saatu nostettu ja pidettyä tyydyttävällä tasolla pitämällä asuntojen vuokrat ja vuosittaiset vuokrantarkistukset alhaisina ja panostamalla asuntojen muuttokorjauksiin. Koska koko yhtiön vuokrat on tasattu, käytännössä muiden M2-Kohteiden asukkaat ovat joutuneet tukemaan omissa vuokrissaan ko. kohteen vuokria. Tämä tilanne ei voi kohteen merkittävistä korjaustarpeista johtuen jatkua enää tulevaisuudessa.

Hämeenojankatu 2 on rakennettu vuonna 1974 ja sen tekninen kunto on huono. Kohde tulee vaatimaan kattavan perusparantamisen nykyisen PTS-suunnittelujakson aikana. M2-Kotien arvion mukaan kiinteistön laaja perusparantaminen ei ole kokonaistaloudellisesti järkevää, eikä yhtiölle ole siihen taloudellisia edellytyksiä.

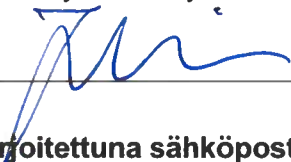
M2-Kotien käsityksen mukaan käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen ei oleellisesti vaikuta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saatavuuteen Salossa, jossa vuokra-asuntoja on hyvin tarjolla ja vuokrataso on maltillinen.

HAKEMUKSEN LIITTEET

- ☐ Kunnan lausunto liitteenä
- ☒ Kunnan lausunto on pyydetty toimittamaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle
- ☒ Rasitustodistus liitteenä
- ☒ Kaupparekisteriote, säätiörekisteriote tai ote yhdistysrekisteristä
- ☒ Kohteen kuntoarvio tai sitä vastaava selvitys kohteen kunnosta
- ☒ Kunnossapitosuunnitelma eli pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)
- ☒ Hakijan viimeksi vahvistettu tilinpäätös ml. tuloslaskelma, tase, liitetiedot, toimintakertomus ja tase-erittelyt sekä tilintarkastuskertomus
- ☒ Hakijan harkitsemat muut tarpeelliset selvitykset
- ☐ Kiinteistöosakeyhtiön / asunto-osakeyhtiön osakeluettelo
- ☐ Asiainhoitajan valtakirja, jos kyseessä on hakijan ulkopuolinen taho
- ☐ Yhteisön tasolla laadittu suunnitelma asuntokannan kehittämisestä

Paikka ja päivämäärä
Helsinki 31.7.2025

Hakijan allekirjoitus



Nimenselvennys / asema
Juha Niskanen, kiinteistöjohtaja

Lomake palautetaan allekirjoitettuna sähköpostilla: varke.ym@gov.fi tai postitse Ympäristöministeriö, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus, PL 35, 00023 Valtioneuvosto

Hakijaa pyydetään kiinnittämään erityistä huomiota siihen, että hakemuksessa annetaan kaikki pyydetty tiedot. Puutteellisiin hakemuksiin tarvittavat lisäselvitykset viivästyttävät hakemuksen käsittelyä.

Hakemukseen voi liittää asiantuntijalausuntoja tai muita asiaa selventäviä asiakirjoja, kuten piirustuksia tai valokuvia.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi myöntää vapautuksen, jos se

- edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta,
- ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai
- vapauttamiseen on muu erityinen syy.

Alkuperäisellä rajoitusajalla olevista samoin kuin korkotukilainoitetuista kohteista on **aina** esitettävä kohteen **sijaintikunnan lausunto**, jonka hakija hankkii. Jos kunnassa on tehty asuntokantaa ja sen kehittämistä koskevia selvityksiä ja suunnitelmia, suositellaan niiden liittämistä hakemukseen.

Kun kohde on 10 vuoden jatkorajoitusajalla, keskuksen on myönnettävä vapautus, jos rajoitusten jatkuminen

- loukkaisi omistajan oikeutta varallisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön tai
- muodostuisi muutoin ilmeisen kohtuuttomaksi (aravarajoituslaki (1190/1993), 16 §)

Jatkorajoitusajalla olevasta hankkeesta kunnan lausunto hankitaan harkinnan mukaan.